LELY NOORMINDHAWATI & NUR EVA

Dunia Cerdas

150 Tanya Jawab TENTANG PROPERTI TERLENGKAP

- Mengenal investasi properti
- Tips cerdas berinvestasi properti
- Cara mendapatkan modal tanpa batas dalam bisnis properti
- Teknik negosiasi
- Tips melipatgandakan penjualan
- Membuat studi kelayakan
- Teknik marketing & promosi yang efektif
- Manajemen keuangan developer properti
- Membangun teamwork
- Loyalitas usaha

150 TANYA JAWAB TENTANG PROPERTI

Penulis/Penyusun : Lely Noormindhawati
Nur Eva
Desain Sampul : Noy's
Penata Letak : Bobby Nurrahman
Editor : Abdul Latief

Cetakan I : 2013
Ukuran : 15 cm x 23 cm

ISBN : 978-602-17386-0-3

1. Manajemen Bisnis 2. Judul

Penerbit:

Dunia Cerdas
Jln. Raya Munjul No. 1
Cipayung - Jakarta Timur
Telp: 021 - 932 360 05
Email:duniacerdas@gmail.com

Distributor:

Niaga Swadaya
Jln. Gunung Sahari III/7
Jakarta 10610
Telp. (021) 4204402, 4255354
Fax. (021) 4214821

Prakata

Kemajuan suatu negara bukan ditentukan oleh jumlah sumber daya alamnya yang besar. Namun, lebih ditentukan oleh kualitas sumber daya manusianya. Salah satu indikator yang digunakan untuk melihat kualitas sumber daya manusia dalam suatu negara adalah jumlah pengusaha yang ada di dalam negara tersebut. Semakin banyak jumlah pengusaha dalam suatu negara maka semakin majulah negara tersebut. Pada 2007, 11,5% warga Amerika merupakan pengusaha. Pada 2005, 7% warga di Singapura adalah pengusaha. (*Youth Entrepreneurship*, Institut Teknologi Bandung, 2010). Begitu juga dengan pengusaha di Indonesia, jumlahnya dari tahun ke tahun semakin meningkat. Namun, yang menjadi pembeda antara Indonesia dengan sejumlah negara di Asia adalah jumlah pengusaha kita masih jauh lebih sedikit.

Idealnya sebuah negara memiliki pengusaha yang jumlahnya tak kurang dari 2% dari total warganya. Sementara itu, Indonesia baru 0,1% dari total 237 juta penduduk. Untuk jumlah yang dapat dikatakan ideal, Indonesia haruslah memiliki tidak kurang dari 4,4 juta pengusaha. Akan tetapi, nyatanya jumlah pengusaha di Indonesia baru sekira 400 ribu saja. Untuk itu, Indonesia sebenarnya masih membutuhkan sangat banyak pengusaha untuk menjadikan negara ini menjadi negara yang lebih sejahtera.

Ada beberapa faktor yang berperan dalam meningkatkan jumlah pengusaha di sebuah negara, yaitu dukungan negara itu sendiri, kepribadian, dan pengetahuan. Penelitian menunjukkan adanya korelasi positif antara tingginya tingkat pengetahuan penduduk suatu negara dan jumlah pengusaha yang ada di negara tersebut. Dengan demikian, salah satu usaha untuk meningkatkan jumlah pengusaha dalam suatu negara adalah meningkatkan pengetahuan penduduknya. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan pengetahuan adalah melalui membaca buku, terutama buku-buku yang berkaitan dengan investasi dan bisnis. Hal ini penting untuk membuka wawasan bagi pengusaha karena dengan melakukan itu setidaknya bisa membuka jalan untuk menggapai kesuksesan.

Buku *150 Tanya Jawab Tentang Properti* ini disusun untuk membekali siapa saja yang ingin memulai bisnis dan ingin melakukan investasi dalam bidang properti. Dikarenakan disusun dengan format tanya-jawab maka seputar pertanyaan yang menggelayuti akan terjawab. Selain itu, dengan pengemasan seperti itu maka akan dengan mudah dipahami, juga dipraktikkan.

Diperkirakan bisnis dan investasi properti akan mencapai puncaknya pada tahun 2014. Mengapa? Sebab pemerintah hanya mampu menyediakan kebutuhan properti dalam bentuk rumah sederhana sehat hanya sebatas 50.000 unit per tahun. Selebihnya, kebutuhan properti akan dipenuhi oleh swasta. Artinya, kesempatan emas untuk meraih sukses menjadi terbuka lebar bagi siapa saja yang ingin

memulai bisnis dan investasi properti. Kesempatan emas itu akan hilang dengan cepat jika tidak ada persiapan pengetahuan yang memadai. Maka dari itu, buku ini selain ingin memberikan kontribusi dalam menyiapkan pengusaha properti yang sukses, dalam arti meraih keuntungan materi berlimpah, juga ingin menyiapkan pengusaha properti yang berlimpah berkah dengan memberikan panduan investasi dan bisnis dalam perspektif ekonomi syariah.

Sistem ekonomi syariah menarwarkan sistem nonribawi (bebas bunga). Sistem tersebut menjadi harapan baru bagi dunia investasi dan bisnis properti saat ini karena akan membebaskan para pebisnis dari jeratan utang akibat akumulasi cicilan bunga. Mengawali sebuah investasi dan bisnis dengan utang berbunga pada dasarnya adalah menggali bencana yang tanpa kita sadari. Andai saja kita berhasil meraih kesuksesan dari pinjaman berbunga tadi, sebenarnya kesuksesan tersebut hanyalah sebuah fatamorgana belaka dan sama sekali tidak mendatangkan keberkahan bagi diri kita sendiri maupun orang lain. Padahal, ada banyak cara yang bisa kita lakukan menghindari pinjaman berbunga. Semua yang menjadi permasalahan tersebut akan dikupas tuntas dalam buku ini.

Akhir kata, *tiada gading yang tak retak*, tentu masih banyak hal yang perlu diperbaiki untuk memberikan kontribusi yang optimal pada masa yang akan datang. Kritik dan saran yang konstruktif dan produktif senantiasa penulis tunggu. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu untuk kelancarannya sehingga buku ini bisa sampai kepada pembaca. Sekali lagi, semoga buku ini akan mempercepat akselerasi jumlah pengusaha Indonesia di bidang properti khususnya. Salam sukses.

Penulis,

Lely Noormindhawati & Nur Eva

Daftar Isi

Prakata ____ iii

Daftar Isi ____ vii

Mengenal Investasi Properti ____ 1

Tips Cerdas Berinvestasi Properti ____ 27

Cara Mendapatkan Modal Tanpa Batas Dalam Bisnis Properti ____ 67

Teknik Negosiasi Dalam Bisnis Properti ____ 91

Tips Melipatgandakan Penjualan Properti ____ 109

Membuat Studi Kelayakan Untuk Bisnis Properti ____ 133

Teknik Marketing Dan Promosi Yang Efektif Dalam Bisnis Properti ____ 149

Manajemen Keuangan Developer Properti ____ 167

Membangun Teamwork ____ 183

Legalitas Usaha ____ 195

Penutup ____ 215

Daftar Pustaka ____ 223

Profil Penulis ____ 224

MENGENAL INVESTASI PROPERTI

1

Saat ini, investasi properti menjadi primadona bagi para pebisnis. Investasi properti dianggap jenis investasi yang aman dan menjanjikan untuk menghadirkan prospek yang cerah. Apalagi segmen properti di Indonesia sangat terbuka lebar, baik untuk investasi maupun bisnis. Berdasarkan data Biro Pusat Statistik 2011, ada 14 juta keluarga (23%) dari 61 juta keluarga di Indonesia yang belum memiliki rumah. Sementara itu, pemerintah sendiri sekarang sangat kesulitan memenuhi kebutuhan rumah bagi keluarga yang penghasilannya menengah ke bawah. Tentu ini menjadi peluang emas yang sangat menggiurkan untuk berinvestasi properti.

Lalu, seperti apakah investasi properti itu? Apa saja keuntungan dari investasi ini? Benarkah investasi properti memiliki risiko yang sangat kecil? Pertanyaan-pertanyaan tersebut akan terjawab pada bagian berikut ini.

1. Apakah yang dimaksud dengan investasi?

Definisi investasi sangat beragam. Investasi sebenarnya merupakan penanaman modal untuk jangka yang relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Menurut teori ekonomi, investasi adalah pembelian atau kegiatan produksi dari modal berupa barang-barang yang tidak dikonsumsi dan

digunakan untuk kegiatan produksi pada masa yang akan datang. Misalnya, pendirian gedung sekolah, pembukaan lahan untuk perumahan, atau pendirian pabrik.

Secara sederhana, investasi bisa diartikan sebagai upaya mengelola uang untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Upaya ini jika berhasil akan mendatangkan sejumlah keuntungan. Sebaliknya jika gagal maka akan menuai kerugian. Dengan demikian, investasi mengandung unsur ketidakpastian. Unsur ketidakpastian tersebut dianggap sebagai tingkat risiko yang memengaruhi tingkat pengembalian dari investasi yang telah dilakukan.

2. Apakah perbedaan antara investasi dengan menabung?

Investasi sebenarnya merupakan proses menabung. Hanya, proses menabung yang dimaksud dalam investasi ini memiliki tujuan yang jelas dan bagaimana upaya merealisasikan tujuan tersebut. Sementara itu, menabung memiliki maksud yang sangat luas, bisa dilakukan untuk apa saja. Menabung dapat dikatakan kurang spesifik jika mengacu pada beberapa poin berikut ini.

- Spesifikasi tujuan, misalnya untuk biaya pendidikan, modal usaha, memiliki rumah, dan seterusnya.
- Total biaya yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan yang hendak diraih.
- Waktu untuk merealisasikan tujuan dan jangka yang diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut.

- Strategi yang harus diterapkan untuk mencapai tujuan yang dimaksud.

Apabila dilihat secara garis besar, investasi melibatkan perencanaan untuk memenuhi kebutuhan di masa depan. Sementara itu, menabung, hanya menyisihkan sebagian uang yang tidak terpakai tanpa ada perencanaan secara spesifik.

3. Apa perbedaan antara investasi properti dan bisnis properti?

Investasi properti dan bisnis properti bukanlah dua hal yang sama meskipun saling berkaitan. Investasi properti pada dasarnya adalah membeli properti dalam rangka mengharapkan kenaikan harganya. Sementara itu, bisnis properti adalah kegiatan bisnis dengan objek jualnya berupa properti tersebut.

Perbedaan kedua hal tersebut bisa dilihat pada contoh berikut.

- Rumah adalah investasi properti, sedangkan bisnisnya berupa sewa rumah atau sewa kamar kos.

4. Apa saja yang termasuk ke dalam instrumen investasi?

Instrumen investasi ada banyak jenisnya, di antaranya sebagai berikut.

- Tabungan

Tabungan merupakan sejumlah dana yang disimpan pada suatu lembaga keuangan, misalnya bank. Tabungan memiliki sejumlah karakteristik seperti berikut ini.

- Bersifat *liquid*

  Artinya mudah dicairkan. Kapan saja pemilik tabungan hendak mengambil tabungannya maka ia tinggal datang ke bank atau Anjungan Tunai Mandiri (ATM).

- Kemudahan dalam bertransaksi

  Transaksi mencakup pengiriman uang maupun pembayaran, seperti rekening telepon, listrik, kartu kredit, dan transaksi lainnya.

- Terjamin keamanannya

  Saat ini lembaga keuangan seperti bank telah dijamin oleh pemerintah.

- Bunga relatif rendah

  Dari segi bunga, tabungan memiliki suku bunga yang relatif rendah jika dibandingkan dengan instrumen investasi lainnya. Selain itu, bunga akan dikenai pajak jika nilai tabungan di atas Rp 7,5 juta.

- Obligasi

Merupakan surat utang yang jangka waktu pengembaliannya sudah ditentukan kurun waktunya dan disertai dengan pembayaran bunga secara berkala. Bunga yang dikenakan dalam obligasi ada yang bersifat tetap dan ada pula yang mengambang. Obligasi memiliki sejumlah risiko berikut ini.

  - *Default risk*

    Risiko bunga maupun nominal yang tidak terbayar.

  - *Liquidity risk*

    Obligasi sulit dijual kembali.

  - *Interest rate risk*

    Harga pasar obligasi turun akibat naiknya suku bunga pasar.

- Deposito berjangka

Merupakan tabungan dalam kurun waktu tertentu. Karakteristik deposito berjangka antara lain sebagai berikut.

  - Suku bunganya lebih tinggi daripada tabungan.
  - Mendapatkan jaminan dari pemerintah.
  - Bersifat *liquid*

    Meskipun deposito berjangka memiliki batas waktu tertentu, namun bisa diambil kapan saja.

Hanya, jika pengambilan dilakukan sebelum jatuh tempo maka pemiliknya akan dikenai denda.

- Bunga akan dikenai pajak jika nilai deposito lebih dari Rp 7,5 juta.

• Sertifikat Bank Indonesia (SBI)

Merupakan surat utang dari Bank Indonesia yang memiliki kurun waktu kurang dari satu tahun. SBI memiliki karakteristik seperti berikut ini.

- SBI digunakan oleh Bank Indonesia sebagai alat untuk mengelola tingkat suku bunga.
- Berperan untuk mengurangi jumlah uang yang beredar.
- SBI dibeli saat *at discount*, yakni saat harganya lebih rendah daripada hasil sesaat setelah jatuh tempo.
- Sistem penjualannya bersifat lelang.
- SBI mendapatkan jaminan dari pemerintah.

• Saham

Salah satu jenis surat berharga yang menunjukkan tanda kepemilikan pada suatu perusahaan. Saham ada dua jenis, *common stock* (saham biasa) dan *preferred stock* (saham preferen).

Saham biasa memiliki karakteristik sebagai berikut.

- Tidak bersifat jatuh tempo.

- Pemegang saham memiliki hak suara untuk memilih dewan komisaris.
- *Deviden* diberikan jika perusahaan mendapatkan laba dan mendapatkan persetujuan dari rapat umum pemegang saham.

Adapun saham preferen sebenarnya merupakan gabungan dari obligasi dan saham biasa yang karakteristiknya adalah berikut ini.

- *Deviden* yang dibayarkan jumlahnya tetap.
- Bisa dikonversikan menjadi saham biasa.
- Apabila pada satu tahun tertentu *deviden* tidak dibayarkan maka *deviden* tersebut akan diakumulasikan pada pembayaran tahun berikutnya.

• Reksadana

Merupakan suatu wadah untuk menghimpun dana dari investor yang memiliki tujuan investasi yang sama. Karakteristik reksadana adalah berikut ini.

- Merupakan kumpulan dana yang dihasilkan oleh pemiliknya sendiri. Bisa juga dikatakan pemilik reksadana adalah pihak yang menginvestasikan dananya.
- Reksadana dikelola oleh manajer investasi, baik bersifat perorangan maupun lembaga.
- Reksadana termasuk instrumen investasi jangka menengah dan jangka panjang.

5. Apa saja yang termasuk ke dalam jenis investasi?

Selama ini ada dua jenis investasi yang kita kenal, yakni *real assets* dan *financial assets*. Berikut ini perbedaan dari kedua jenis investasi tersebut.

- Investasi *real assets* (aset riil)

  Investasi aset riil adalah investasi pada segala aset yang berwujud, misalnya investasi emas, rumah, gedung, pertokoan, mesin, kendaraan, dan aset lainnya yang sejenis dengan ini. Investasi pada aset riil memiliki risiko yang lebih kecil jika dibandingkan dengan aset finansial. Hanya, tingkat pengembaliannya juga cenderung lebih kecil daripada aset finansial.

- Investasi *financial assets* (aset finansial)

  Investasi aset finansial adalah investasi pada segala aset yang tidak terlihat wujudnya. Contohnya seperti investasi dalam bentuk reksadana, saham, obligasi, dan instrumen pasar uang. Investasi aset finansial risikonya lebih tinggi daripada aset riil sebab investor hanya mendapatkan surat bukti saja, misalnya pencatatan sebagai pemegang saham atau sertifikat reksadana.

6. Apa saja tujuan dari investasi?

Tujuan investasi pada prinsipnya adalah mendapatkan keuntungan. Adapun tujuannya secara lebih khusus, yakni dengan memiliki tujuan yang penting seperti berikut ini.

- Mengembangkan nilai aset

Setiap orang tentunya berharap pendapatannya tidak stagnan atau bahkan mengalami penurunan. Inilah yang menjadi salah satu alasan mengapa seseorang berinvestasi. Dengan berinvestasi, kita berharap pendapatan kita akan mengalami kenaikan pada masa yang akan datang. Efeknya, taraf hidup juga akan mengalami peningkatan.

- Melindungi aset

Investasi mampu melindungi penurunan nilai aset akibat pengaruh inflasi.

7. Bagaimana cara untuk memulai investasi?

Seperti yang telah dibahas di awal bahwa investasi mengandung unsur ketidakpastian. Dengan demikian, investasi memerlukan perencanaan secara cermat dan matang. Untuk memulai investasi, kita perlu memperhatikan hal-hal berikut ini.

- Menetapkan sasaran investasi

Untuk menetapkan sasaran investasi, kita harus memperhatikan tujuan yang hendak kita raih dari investasi yang akan kita lakukan. Hal-hal yang perlu kita pertimbangkan dalam menetapkan sasaran investasi antara lain besarnya penghasilan yang ingin kita dapatkan dari investasi tersebut dan jumlah dana yang kita miliki.

- Membuat kebijakan investasi

Dalam membuat kebijakan investasi, kita perlu memperhatikan dua poin berikut ini.

  - Berapa lama kurun waktu dari dana yang akan diinvestasikan bisa kembali.
  - Tingkat risiko yang dapat kita toleransi.

- Strategi portofolio

Untuk memilih portofolio, kita bisa menggunakan dua strategi berikut ini.

  - Strategi aktif

    Strategi yang memanfaatkan informasi-informasi yang tersedia serta menggunakan teknik *forecasting* agar mendapatkan kinerja yang lebih baik.

  - Strategi pasif

    Strategi ini lebih menekankan pada diversifikasi aset serta melibatkan ekspetasi yang minimalis.

- Memilih aset

Satu hal yang perlu kita pertimbangkan dalam memilih aset adalah portofolio yang efisien. Portofolio berikut adalah portofolio yang mampu memberikan tingkat pengembalian tertentu dengan tingkat risiko terkecil atau pengembalian terbesar dengan tingkat risiko tertentu.

- Mengukur dan mengevaluasi kinerja

    Hal ini dilakukan setelah kita berinvestasi. Yakni berapa besar tingkat pengembalian yang kita dapatkan dari investasi yang telah kita lakukan, apakah sudah sesuai target ataukah belum. Jika pencapaian tersebut belum sesuai dengan target yang ingin kita raih maka kita perlu melakukan revisi.

8. Apa yang dimaksud dengan properti?

Properti merupakan harta yang meliputi tanah, bangunan, serta sarana dan prasarana yang tidak terpisahkan dari tanah maupun bangunan tersebut.

9. Mengapa memilih investasi properti?

Investasi properti adalah salah satu jenis investasi yang banyak menarik minat investor. Hal tersebut tentu bisa dimaklumi mengingat selama ini harga properti cenderung mengalami kenaikan dari waktu ke waktu. Selain itu, sejumlah pertimbangan lain mengapa para investor sangat berminat berinvestasi properti di antaranya adalah sebagai berikut.

- Tingkat risiko

    Investasi properti memiliki tingkat risiko yang lebih rendah jika dibandingkan dengan investasi lainnya. Hal itu dikarenakan tren harga properti cenderung mengalami kenaikan dari waktu ke waktu. Harga properti umumnya baru akan jatuh saat kondisi

perekonomian benar-benar sedang carut-marut. Dengan demikian, investasi properti memiliki tingkat keamanan yang lebih terjamin.

- Pengalaman dan keahlian

Investasi properti tidak harus dijalankan oleh mereka yang memiliki banyak pengalaman dan keahlian di bidang ini. Para pemula pun bisa menekuni investasi ini dan bahkan tetap berpeluang mendapatkan keuntungan selama mereka mau belajar tentang seluk-beluk investasi properti.

- Perlindungan terhadap inflasi

Harga properti umumnya mengikuti tingkat inflasi, bahkan jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan tingkat inflasi. Dengan demikian, investasi properti mampu melindungi aset kita dari pengaruh inflasi.

- Tidak bersifat *liquid*

Sifat inilah yang membuat investasi properti mampu menjauhkan kita dari berbagai kerugian finansial.

- Kebutuhan banyak orang

Properti selalu dibutuhkan banyak orang, baik sebagai tempat tinggal, bisnis, maupun beragam aktivitas lainnya. Apalagi jumlah penduduk Indonesia semakin hari kian bertambah. Meningkatnya jumlah penduduk akan diiringi dengan meningkatnya permintaan terhadap properti itu sendiri.

10. Apa saja tujuan dari berinvestasi properti?

Tujuan dari berinvestasi properti ada dua, tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Tujuan jangka pendek bersifat *short term investment* (investasi jangka pendek). Seseorang yang melakukan investasi jangka pendek maka ia berinvestasi dalam rangka untuk menjualnya kembali. Misalnya, membeli rumah, tanah, ruko, atau bangunan lainnya untuk kemudian dijual kembali kepada pihak yang lain.

Sementara itu, tujuan jangka panjang ialah investasinya yang bersifat *long term investment* (investasi jangka panjang). Investasi ini bertujuan untuk memiliki dan kemudian menyewakannya properti tersebut. Misalnya vila, hotel, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, dan lain-lain.

11. Apa saja kendala dalam berinvestasi properti?

Meskipun investasi properti memberikan peluang keuntungan yang berlimpah, bukan berarti investasi ini tidak menghadapi kendala sama sekali. Investasi properti juga sebagaimana investasi di bidang lainnya sangat berpotensi menghadapi sejumlah kendala dalam praktiknya. Tentunya kendala itu harus diketahui oleh mereka yang menekuni investasi ini.

Kendala apa saja yang siap menghadang dalam berinvestasi properti? Berikut ini uraiannya.

- Bencana alam

Bencana alam bisa terjadi kapan saja dan tanpa terduga. Bencana alam berpotensi merusak nilai properti dan juga menghancurkan fisik properti itu sendiri. Jenis-jenis bencana alam yang bisa menghambat investasi properti, antara lain gempa bumi, angin topan, gunung meletus, dan banjir. Jika properti kita dekat dengan daerah pantai maka ancaman tsunami juga perlu kita waspadai.

- Keterlambatan waktu pembayaran

Setiap penyewa properti belum tentu selalu disiplin dalam pembayaran uang sewa. Ada kalanya sebagian dari mereka tidak tepat waktu dalam membayarkan uang sewa yang telah ditetapkan. Hal itu tentu akan dapat menghambat investasi yang sedang kita lakukan.

- Pindah tanpa pemberitahuan

Dalam berinvestasi properti kita juga harus bersiap-siap menghadapi ulah penyewa yang nakal. Setelah mereka menunggak uang sewa untuk sekian lama, kemungkinan terburuk yang akan kita hadapi adalah penyewa pindah rumah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Masalah ini akan semakin ruwet jika penyewa tadi tidak memberikan pula identitasnya secara jelas. Walhasil, kita pun kesulitan untuk melacak jejaknya.

- Kredit macet

Sebagaimana yang pernah gencar diberitakan dalam media massa, bahwa kredit macet pada kasus *sub-prime Mortgage* di Amerika ternyata bisa menghancurkan investasi properti. Pada kasus tersebut, *Mortgage Company* memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada semua pihak. Bahkan para debitor yang tidak berpenghasilan tetap juga diberikan kredit. Walhasil, saat Amerika mengalami tingkat inflasi tinggi, taraf ekonomi dan daya beli masyarakat menurun drastis maka investasi properti di sana akhirnya gulung tikar.

- Lalai tidak memeriksa kondisi properti

Sebelum menjual properti, kita perlu memeriksa dengan teliti kondisi properti tersebut. Jika kita lalai memeriksanya maka kita tidak akan mengetahui adanya kerusakan pada bagian properti. Jika properti yang hendak kita jual ternyata mengalami kerusakan pada bagian tertentu dan ini diketahui calon pembeli, kemungkinan besar mereka tidak akan jadi untuk membeli properti tersebut. Ketelitian merupakan nilai yang utama dalam menjaga dan menjalankan investasi properti ini.

12. Bagaimana cara mengatasi kendala berinvestasi properti?

Setelah kita memetakan kendala dalam berinvestasi properti maka saatnya kita perlu menyiapkan upaya untuk

mengatasi semua kendala tersebut. Berikut ini langkah yang bisa kita ambil untuk menyelesaikan berbagai kendala yang menghadang investasi properti.

- Menghadapi bencana alam

  Bencana alam memang tidak bisa diprediksi kapan datangnya. Untuk mengantisipasi kerusakan properti akibat bencana alam, sebaiknya kita tidak sembarangan dalam memilih properti. Pilihlah properti yang berkualitas meskipun harganya tentu saja lebih mahal. Beberapa properti yang memiliki kualitas bangunannya bagus tidak mudah rusak atau hancur saat terkena bencana alam.

- Mendisiplinkan pembayaran sewa

  Kita sebaiknya selektif dalam memilih penyewa. Upayakan mencari penyewa yang memiliki pekerjaan tetap untuk mengantisipasi keterlambatan pembayaran uang sewa. Penyewa yang disiplin akan membayar uang sewa tepat waktu sebagaimana dalam kesepakatan. Sebaliknya, penyewa yang tidak disiplin akan membayar melebihi jadwal yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal itu tidak menutup kemungkinan ia akan menggunakan banyak alibi untuk dijadikan alasan atas keterlambatannya dalam membayar uang sewa.

- Mencegah penyewa pindah tanpa pemberitahuan

  Identitas penyewa harus kita ketahui secara jelas. Bahkan kita juga perlu menggali informasi secara detail

untuk mengetahui kebenaran identitas tersebut, serta mencegah dari hal-hal yang tidak diinginkan.

- Mencegah kredit macet

Untuk mencegah terjadinya kredit macet kita perlu melakukan pemeriksaan kredit kepada pembeli secara berkala. Tindakan ini dilakukan untuk mengantisipasi saat pembeli telat membayar kredit atau bahkan tidak bisa membayarnya. Dengan begitu, kita bisa mengambil langkah yang tepat untuk mencegah hal tersebut terjadi.

- Mengecek kondisi properti

Pastikan kita sudah mengecek kondisi properti dengan teliti saat kita hendak menjualnya. Jika ternyata terdapat kerusakan maka kita bisa segera memperbaikinya. Setelah kondisi properti dipastikan tidak ada yang rusak, baru untuk langkah selanjutnya kita bisa menjualnya.

13. Apa saja yang termasuk ke dalam jenis investasi properti?

Ragam investasi properti sangat bervariatif. Berikut ini jenis-jenis investasi properti yang banyak diminati oleh para investor.

- Residensial

Residensial ialah lingkungan hunian atau rumah hunian lengkap dengan sarana dan prasarananya.